

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12638 *Resolución de 30 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Albarracín a la inscripción de determinada escritura de compraventa otorgada como consecuencia de un proceso concursal.*

En el recurso interpuesto por don R. G. S., en nombre y representación de la sociedad «Riverfresh Iregua, S.L.U.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Albarracín, don Ángel García Molina, a la inscripción de determinada escritura de compraventa otorgada como consecuencia de un proceso concursal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Tarancón, don Francisco Javier García Mas, el día 29 de abril de 2015, con número 409 de protocolo, la sociedad «Profarca, S.A.», en fase de liquidación en situación concursal, representada por los administradores concursales, vendió a la sociedad «Riverfresh Iregua, S.L.U.» determinadas fincas. En la escritura se incorpora únicamente fotocopia del auto dictado por el magistrado-juez competente autorizando la venta directa de las mencionadas fincas.

II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Albarracín, acompañándose a la misma testimonio del referido auto de autorización de la venta directa, y fue objeto de la siguiente calificación por el registrador, don Ángel García Molina: «Registro de la Propiedad de Albarracín. Previo examen y calificación, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, de la Escritura de compraventa del notario don Francisco Javier García Mas número 409 de protocolo, procede suspender la inscripción en base a los siguientes Hechos: 1) La mencionada escritura dio lugar a la entrada 298 y al asiento de presentación 279 del diario 42. 2) En la misma se realiza la venta de determinadas fincas sitas en este distrito hipotecario de la entidad concursada Profarca SA a favor de Riverafresh SL en base a la autorización judicial expedida por el Juez de lo mercantil. A los siguientes hechos le son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho: Al existir la posibilidad de recurso de reposición a la mencionada autorización judicial es necesario acreditar la firmeza de dicha autorización judicial para poder practicar en el Registro asientos de carácter definitivo. Art. 188 LC, 83 LH, 524.4 LRC resol. 5 de julio de 2006. Contra la anterior calificación (...) Albarracín, a 19 de junio de 2015. El registrador (firma ilegible y sello del Registro)».

Interesa hacer constar que el testimonio del referido documento judicial contiene, aparte el texto del auto transcrito, los siguientes textos: «Yo, el infraescrito secretario de este Juzgado de 1.^a Instancia e Instrucción n.º 2 de los de Cuenca, doy fe y testimonio que las presentes copias son fiel reproducción de su original» (estampado con sello de caucho); «Siendo firme el mismo» (manuscrito), y «Lo inserto concuerda bien y fielmente con su original a que me remito y para que así conste a los efectos oportunos expido y firmo la presente en Cuenca, a 8 de junio de 2015» (parte de la fecha y la firma ilegible, manuscritas. Y existen sellos del referido Juzgado).

La calificación se notificó al presentante el día 23 de junio de 2015.

III

El día 22 de julio de 2015, mediante escrito que entró en el registro de la Propiedad de Albarracín el día 5 de agosto de 2015, don R. G. S., en nombre y representación de la sociedad «Riverfresh Iregua, S.L.U.», interpuso recurso contra la calificación en el que alega que el día 17 de junio de 2015 presentó en el Registro de la Propiedad de Albarracín, mediante correo certificado, testimonio del auto, dictado el día 23 de marzo de 2015, por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Cuenca, expresando en su parte dispositiva la autorización a la venta directa del bien objeto de inscripción, y de su firmeza, firmado y sellado por el secretario judicial. Por tanto, solicita que se revoque la calificación, puesto que la firmeza del mencionado auto ya ha sido acreditada mediante el testimonio presentado.

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de fecha 24 de agosto de 2015. En dicho informe alega que, en el referido documento judicial, «un sello sin firma, sin identificación del firmante y manifestando la firmeza de forma manuscrita y con bolígrafo en la parte superior del documento, no permite acreditar la autenticidad del documento, ni la identidad y competencia del que expresa la firmeza».

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 3, 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; 207 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 2006, 28 de agosto y 18 de noviembre de 2013, 13 de octubre de 2014 y 16 de julio de 2015, entre otras.

1. Se plantea en este expediente si respecto de la venta de determinadas fincas de una sociedad concursada en fase de liquidación se acredita o no la firmeza del auto judicial de autorización de la misma habida cuenta que el testimonio de dicho auto aparece expedido con las circunstancias y características que se han detallado en los Hechos de la presente Resolución.

2. Del artículo 3 de la Ley Hipotecaria resulta que los títulos que contengan actos o contratos inscribibles deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico, expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Por otra parte, según el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, «mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos». Conforme al artículo 207.2 de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil, «son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado». Además, es también reiterada la doctrina de este Centro Directivo sobre la necesidad de firmeza de los documentos judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos.

3. En el presente expediente, consta la firmeza de forma manuscrita, único texto que consta de esta forma siendo el resto mecanográfico, en la parte superior del testimonio, por lo que las dudas del registrador son razonables en cuanto a su autenticidad, por lo que el recurso debe ser desestimado, sin perjuicio de que su subsanación sea sencilla mediante la aportación de un nuevo testimonio que no suscite dudas de autenticidad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de octubre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.